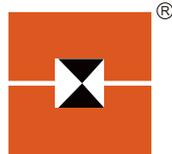


此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下的佳兆業美好集團有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函連同隨付的代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



KAISA PROSPERITY HOLDINGS LIMITED

佳兆業美好集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2168)

**重續持續關連交易
及
股東特別大會通告**

**獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問**

MESSIS 大有融資

本封面頁所用的詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件載於本通函第21至44頁。獨立董事委員會函件載於本通函第20頁，當中載有其致獨立股東之推薦建議。

本公司謹訂於2024年1月8日(星期一)下午3時正假座香港中環干諾道中13-14號歐陸貿易中心1101-1102室會議室A舉行股東特別大會，召開大會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。隨本通函附奉股東特別大會適用的代表委任表格。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請盡快將隨附代表委任表格按其上印備之指示填妥及盡快交回本公司之股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，但無論如何須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或任何續會(視情況而定)，並於會上投票。於此情況下，代表委任文據將視作已撤銷。

2023年12月18日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件	20
獨立財務顧問函件	21
附錄 – 一般資料	45
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函中，除文義另有所指外，以下詞彙將具有以下涵義：

「2020年持續關連交易協議」	指	2020年物業管理服務框架協議、2020年設備安裝服務框架協議、2020年助銷服務框架協議及2020年物業租賃框架協議
「2020年設備安裝服務框架協議」	指	佳兆業控股與本公司訂立日期為2020年11月4日的協議，內容有關本集團向佳兆業集團提供設備安裝服務
「2020年物業租賃框架協議」	指	佳兆業控股與本公司訂立日期為2020年11月4日的協議，內容有關向佳兆業集團及／或其聯繫人租賃(i)若干物業作辦公室用途；及(ii)停車位作分租用途
「2020年物業管理服務框架協議」	指	佳兆業控股與本公司訂立日期為2020年11月4日的協議，內容有關本集團向佳兆業集團提供物業管理服務
「2020年助銷服務框架協議」	指	佳兆業控股與本公司訂立日期為2020年11月4日的協議，內容有關本集團向佳兆業集團提供助銷服務
「2023年持續關連交易協議」	指	2023年物業管理服務框架協議、2023年設備安裝及維護服務框架協議、2023年物業助銷服務框架協議及2023年物業租賃框架協議
「2023年設備安裝及維護服務框架協議」	指	佳兆業控股與本公司訂立日期為2023年11月9日的協議，內容有關本集團向佳兆業集團提供設備安裝及維護服務
「2023年物業租賃框架協議」	指	佳兆業控股與本公司訂立日期為2023年11月9日的協議，內容有關向佳兆業集團及／或其聯繫人租賃(i)若干物業作辦公室用途；及(ii)停車位作分租用途

釋 義

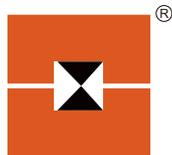
「2023年物業管理服務框架協議」	指	佳兆業控股與本公司訂立日期為2023年11月9日的協議，內容有關本集團向佳兆業集團提供物業管理服務
「2023年物業助銷服務框架協議」	指	佳兆業控股與本公司訂立日期為2023年11月9日的協議，內容有關本集團向佳兆業集團提供物業助銷服務
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	佳兆業美好集團有限公司(股份代號：2168)，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將召開的股東特別大會，以考慮及酌情批2023年持續關連交易協議
「設備安裝及維護服務」	指	設備安裝及維護服務，包括安裝(i)門禁系統；(ii)對講機系統；(iii)保安及監察系統；(iv)停車場智能管理系統；(v)智能住宅系統；及(vi)向業主交付該等物業前的住宅物業的其他智能工程
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成的董事會委員會

釋 義

「獨立財務顧問」	指	大有融資有限公司，一家根據證券及期貨條例(香港法例第571章)進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)的受規管活動的持牌法團
「獨立股東」	指	除佳兆業控股、郭先生及彼等各自之聯繫人士(定義見上市規則)外的股東
「佳兆業集團」	指	佳兆業控股及其附屬公司，不包括本集團
「佳兆業控股」	指	佳兆業集團控股有限公司(股份代號：1638)，一家在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市
「最後實際可行日期」	指	2023年12月15日，即本通函付印前確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「郭先生」	指	佳兆業控股的董事會主席兼佳兆業控股的執行董事郭英成先生
「中國」	指	中華人民共和國
「物業管理服務」	指	物業管理服務，包括(i)交付前服務，包括(a)建築工地管理服務；及(b)示範單位及物業銷售場地管理服務；及(ii)佳兆業集團及／或其聯繫人所擁有、使用或營運的物業的物業管理服務
「物業助銷服務」	指	交付前物業助銷服務，包括就本集團管理的未售物業的銷售向佳兆業集團及／或其聯繫人轉介潛在買家
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣

釋 義

「股東」	指	本公司股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比



KAISA PROSPERITY HOLDINGS LIMITED

佳兆業美好集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2168)

執行董事

廖傳強先生(主席)

李海鳴先生

郭曉群先生

趙建華先生

牟朝輝女士

謝斌鴻先生

獨立非執行董事

劉洪柏先生

馬秀敏女士

陳斌先生

註冊辦事處：

Cricket Square Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman, KY1-1111

Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港

銅鑼灣

希慎道33號

利園一期

19樓1901室

敬啟者：

重續持續關連交易

(1) 緒言

茲提述本公司日期為2023年11月9日的公告，內容有關2023年持續關連交易協議。

本通函旨在向閣下提供有關以下各項之進一步詳情：(i) 2023年持續關連交易協議項下擬進行之交易；(ii) 獨立董事委員會之推薦建議；(iii) 獨立財務顧問之意見；及(iv) 召開股東特別大會之通告。

(2) 2023年物業管理服務框架協議

2023年物業管理服務框架協議的主要條款載列如下：

- 訂約方 ： 佳兆業控股及本公司
- 年期 ： 自2024年1月1日開始直至2026年12月31日止期間
- 主體事項 ： 本集團將向佳兆業集團及／或其聯繫人提供物業管理服務。
- 定價基準 ： 就物業管理服務收取的費用將參考市場上類似服務及類似項目種類的費用，並計及(i)銷售中心所售物業的面積、地點及定位；及(ii)預期經營成本(包括人工成本、材料成本及行政成本)，經公平磋商後釐定，並受下文「內部控制」一節所披露的政策規限。

向佳兆業集團收取的物業管理費將(i)按包幹制收取，即所有產生的成本將由本集團承擔，而本集團將每月收取固定費用，有關價格須符合政府部門(包括發展和改革委員會及住房和城鄉建設局)制定的定價指引；或(ii)按酬金制收取，即佳兆業集團將補償產生的成本，而本集團將賺取按所產生成本的10%計算的管理費。酬金制一般適用於交付前物業，而包幹制或酬金制(在符合市政府相關監管部門要求的前提下，及經與佳兆業集團磋商)則一般適用於已交付購房者的物業。

有關費用不得高於相關監管部門規定的標準費用(如適用)，及不得低於向獨立第三方就類似物業管理服務將予收取的費用。

董事會函件

建議年度上限	:	截至2024年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至2025年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至2026年 12月31日 止年度 (人民幣千元)
年度上限		400,000	500,000	600,000

年度上限基準 : 年度上限乃參照以下因素釐定 :

- (i) 2020年物業管理服務框架協議項下的歷史交易金額。

	截至2021年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至2022年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至2023年 12月31日 止年度 (人民幣千元)
年度上限	1,200,000	1,450,000	1,750,000
實際交易金額	1,111,792	280,300	151,293 (附註1)

附註 :

- (1) 截至2023年9月30日止九個月的交易金額。
- (2) 本公司備悉，2021年、2022年及截至2023年9月30日止九個月的歷史使用率分別為92.6%、19.3%及8.6%。雖然2021年的使用率較高，但本公司認為2022年及2023年的使用率及交易金額較低是暫時性的，主要是由於本公司無法控制的因素所造成，包括中國房地產開發格局於協議期限內突然發生變動，包括中國政府從2020年下半年左右開始嚴格執行「三條紅線」政策，嚴重影響了許多房地產開發商的流動性；再加上新冠疫情措施嚴重影響了中國房地產開發及涉及勞動力的相關產業。
- (ii) 估計本集團提供物業管理服務的能力；

董事會函件

- (iii) 2023年佳兆業集團連同其合營企業及聯營公司以預售方式已售的總建築面積(其目前正在開發中)；
- (iv) 佳兆業集團的預期需求(包括開發中的建築面積及預期將交付的建築面積)，包括為類似性質及地點的物業提供物業管理服務的歷史價格；
- (v) 預期2024年至2026年房地產行業的經營狀況改善並逐漸復甦，當中計及上文(i)段附註(1)所解釋的2022年及2023年歷史年度上限使用率較低的原因、從新冠疫情中逐步有限度復甦、市場氣氛的預期改善，以及中國人民銀行、中國銀行保險監督管理委員會於2022年11月聯合發佈題為《關於做好當前金融支持房地產市場平穩健康發展工作的通知》的聯合公告，以保持房地產融資平穩有序；積極做好「保交樓」金融服務；積極配合做好受困房地產企業風險處置；依法保障住房金融消費者合法權益；階段性調整部分金融管理政策；及加大住房租賃金融支持力度；及
- (vi) 提供予佳兆業集團的物業管理服務的估計人員配置及經營成本。

先決條件：須待獨立股東批准後方可作實。

董事會函件

(3) 2023年物業助銷服務框架協議

2023年物業助銷服務框架協議的主要條款載列如下：

- 訂約方 : 佳兆業控股及本公司
- 年期 : 自2024年1月1日開始直至2026年12月31日止期間
- 主體事項 : 本集團將向佳兆業集團及／或其聯繫人提供物業助銷服務。
- 定價基準 : 物業助銷服務收取的佣金按照售予本集團買家的物業售價乘以某一佣金比率計算，佣金比率介乎0.5%至10%，其乃根據歷史交易釐定及具體取決於實際售價，倘所售物業之溢價高於佳兆業集團就標的物業設定的預先確定之固定價格，佣金比率會更高。實際佣金比率將根據物業的銷售難易程度確定，具體取決於物業所在的位置及城市級別。

佣金比率將經公平磋商並經參考佳兆業集團就類似服務向其他獨立銷售代理收取的佣金比率釐定，不得低於本集團向獨立第三方所收取的佣金比率。

建議年度上限 :	截至2024年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至2025年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至2026年 12月31日 止年度 (人民幣千元)
年度上限	10,000	10,000	12,500

董事會函件

年度上限基準：年度上限乃參照以下因素釐定：

- (i) 2020年助銷服務框架協議項下的歷史交易金額。

	截至2021年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至2022年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至2023年 12月31日 止年度 (人民幣千元)
年度上限	7,200	8,640	10,400
實際交易金額	1,558	10	2,483 (附註1)

附註：

- (1) 截至2023年9月30日止九個月的交易金額。
- (2) 本公司備悉，2021年、2022年及截至2023年9月30日止九個月的歷史使用率分別為21.6%、0.1%及23.9%。減少原因為相關服務需求下降，其原因與上文「2023年物業管理服務框架協議」一節內歷史交易金額表附註(2)所載者一致。特別是，房產銷售需要房產銷售代理人親自到場招攬客戶，這受到新冠疫情限制的影響最為嚴重。於2023年，因新冠疫情而對住宅小區實施的封鎖解除，潛在買家及代理可以進入單位內驗房，加之房地產行業逐步復甦，轉介成功率較2022年大幅提高，導致交易金額較2022年大幅增加。
- (ii) 預期本集團在管的由佳兆業集團所擁有將於截至2026年12月31日止三個年度需要物業助銷服務的未售物業數目(其於2023年物業助銷服務框架協議期限內預計將保持相對穩定)，以及轉介潛在買家有關未售物業的預期成功率；及
- (iii) 中國房地產行業未來三年的前景，尤其是預期房地產行業的經營狀況改善並逐步復甦。

董事會函件

(4) 2023年設備安裝及維護服務框架協議

2023年設備安裝及維護服務框架協議的主要條款載列如下：

- 訂約方：佳兆業控股及本公司
- 年期：自2024年1月1日開始直至2026年12月31日止期間
- 主體事項：本集團將向佳兆業集團及／或其聯繫人提供設備安裝及維護服務。
- 定價基準：就設備安裝及維護服務收取的費用將參考市場上類似服務及類似項目種類的費用，並計及(i)項目位置；及(ii)預期經營成本(包括人工成本、材料成本及行政成本)，經公平磋商後釐定，當中考慮到工程的規模、性質及服務範圍，以及相關要求和規範的複雜性。與佳兆業集團訂立的個別合約將載列服務項目清單以及每項服務項目之價格。

有關費用不得高於相關監管部門規定的標準費用(如適用)，及不得低於向獨立第三方就類似設備安裝及維護服務將予收取的費用。

建議年度上限：	截至2024年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至2025年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至2026年 12月31日 止年度 (人民幣千元)
年度上限	90,000	100,000	110,000

董事會函件

年度上限基準：年度上限乃參照以下因素釐定：

- (i) 2020年設備安服務框架協議項下的歷史交易金額。

	截至2021年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至2022年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至2023年 12月31日 止年度 (人民幣千元)
年度上限	140,000	180,000	230,000
實際交易金額	94,278	47,378	43,858 <i>(附註1)</i>

附註：

- (1) 截至2023年9月30日止九個月的交易金額。
- (2) 本公司備悉，2021年、2022年及截至2023年9月30日止九個月的歷史使用率分別為67.3%、26.3%及19.1%。減少原因為相關服務需求下降，其原因與上文「2023年物業管理服務框架協議」一節內歷史交易金額表附註(2)所載者一致。
- (ii) 根據本集團目前的資源水平估計本集團提供設備安裝及維護服務的能力；
- (iii) 佳兆業集團對設備安裝及維護服務的預期需求，當中考慮到截至2023年6月30日現有合約數目及合約金額、當局重申的「保交樓」（其中本集團提供的設備安裝及維護服務對於佳兆業集團的物業交付至關重要）、預期2024年至2026年房地產行業的經營狀況改善並逐步復甦；及
- (iv) 提供此類服務的相關經營成本的估計。

先決條件：須待獨立股東批准後方可作實。

(5) 2023年物業租賃框架協議

2023年物業租賃框架協議的主要條款載列如下：

訂約方：佳兆業控股及本公司

年期：自2024年1月1日開始直至2026年12月31日止期間

主體事項：本集團將向佳兆業集團租賃的數個位於廣東省深圳及東莞作辦公室用途的物業。

本集團將向佳兆業集團租賃停車位，並按高於本集團向佳兆業集團所付租金的溢價分租有關停車位予本集團在管住宅社區的住戶。

於協議有效期內，本集團有權向佳兆業集團及／或其聯繫人租賃更多作辦公室用途的物業及租賃更多停車位。

定價基準：本集團就向佳兆業集團租賃作辦公室用途的物業支付的租金將按公平磋商並參考類似地區類似物業現行市場租金釐定，不得遜於獨立第三方所提供者。

本集團將不會向佳兆業集團支付按金以獲得分租停車位的權利。本集團就向佳兆業集團租賃的停車位支付的租金將按公平磋商釐定，並參考(i)中國類似地區停車位的現行市場租金；(ii)本集團向佳兆業集團租賃的停車位的佔用率；(iii)停車位位置；及(iv)本集團管理的同一住宅社區內的停車位數目。

董事會函件

由於本集團的溢利一般來自本集團向住宅小區收取的租金超出本集團向佳兆業集團支付的租金的溢價，根據上述指導原則，應付費用通常按以下方式安排：(i)收入分成法，即本集團及佳兆業集團根據預計成本及專門用於管理停車位的資源按預定比例分享從住戶收取的租金；及(ii)管理費法，即本集團將從住戶賺取固定的管理費，而本集團在管理停車位方面產生的任何成本將由佳兆業集團補償，超出總成本的任何盈餘將作為租金支付予佳兆業集團。在合約雙方公平磋商的前提下，收入分成法一般適用於預期佔用率相對穩定的停車位，在該情況下本集團對未來從住戶收取的租金有更佳評估；而管理費法一般適用於預期佔用率相對波動及不確定的停車位，在該情況下本集團可能寧可選擇避免與低估用率相關的潛在風險。

建議年度上限：該等使用權資產之建議年度上限載列如下：

	截至2024年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至2025年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至2026年 12月31日 止年度 (人民幣千元)
作辦公室 用途的租賃			
物業	5,000	5,500	6,000
停車位	30,000	32,500	35,000
年度上限總額	35,000	38,000	41,000

由於本集團與佳兆業集團訂立的租賃為短期租賃，租期為12個月或以下，因此有關租賃獲特別豁免遵守香港財務報告準則第16號「租賃」，無需確認任何使用權資產及租賃負債。本集團支付的租金將在損益中確認為開支。

董事會函件

年度上限基準：年度上限乃參照以下因素釐定：

- (i) 本集團根據2020年物業租賃框架協議項下的歷史交易金額支付的實際費用。

	截至2021年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至2022年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至2023年 12月31日 止年度 (人民幣千元)
作辦公室用途的			
租賃物業	5,000	5,500	6,000
實際交易金額	2,236	4,533	2,543 (附註1)
停車位	55,000	55,000	55,000
實際交易金額	39,780	3,999	6,359 (附註1)
年度上限總額	60,000	60,500	61,000
實際交易金額	42,016	8,532	8,902 (附註1)

附註：

- (1) 截至2023年9月30日止九個月的交易金額。
- (2) 本公司備悉，2021年、2022年及截至2023年9月30日止九個月的歷史使用率(乃參照按比例計算的九個月年度上限計算)分別為70.0%、14.1%及14.6%。該下降趨勢主要由於向佳兆業集團租賃的停車位減少。鑒於本集團主要租賃與佳兆業集團開發的物業毗鄰的停車位，佳兆業集團交付的建築面積減少導致停車位租賃隨之減少。
- (ii) 本集團在管的現有停車位的數目、現有租賃協議項下的條款及條件，尤其是應付租金；及

- (iii) 本集團根據現有合約應付的租金及考慮到預期2024年至2026年房地產行業的經營狀況改善並逐步復甦、基於本集團估計需求，並經參考本集團未來業務發展計劃而預期本集團租賃處所及停車位的租金增加、位置及租賃面積預期增加。

先決條件：須待獨立股東批准後方可作實。

(6) 內部控制

本公司已設立多項內部控制措施，以監督2023年持續關連交易協議項下擬進行的交易，包括：

- (i) 在確定2023年持續關連交易協議項下的定價前，營運部須取得相關服務的至少兩名獨立客戶的現行市價作為參考。此外，營運部檢查本集團近期與獨立第三方進行的交易，以確保與佳兆業集團所進行交易的價格不遜於與獨立第三方所進行者；
- (ii) 本公司已指定一名熟悉本集團財務及業務營運的僱員(財務管理部副業務總監)監察2023年持續關連交易協議項下擬進行的交易的總額，並按月評估其年度上限是否可能會被超越；
- (iii) 本集團持續關連交易的相關定價政策將由本集團相關人員及管理層監督及監察，以確保所有持續關連交易均按一般商業條款進行，並符合本集團的定價政策，且不會損害本公司的利益；
- (iv) 獨立非執行董事將對2023年持續關連交易協議項下擬進行的交易進行年度審核，並於年度報告中確認，根據上市規則的規定，該等持續關連交易是否於本集團日常及一般業務過程中訂立，是否按一般商業條款訂立，以及是否依據2023年持續關連交易協議並按公平合理及符合本公司及其股東整體利益的條款訂立；及

- (v) 本公司的外部核數師將根據上市規則對2023年持續關連交易協議及其項下擬進行的交易進行年度審閱。

(7) 訂約方的資料

(i) 本公司

本集團主要從事於中國提供物業管理服務、交付前及顧問服務、社區增值服務及智能解決方案服務。

(ii) 佳兆業控股

本公司主要在中國從事物業發展、物業投資、物業管理、酒店及餐飲業務、戲院、百貨店及文化中心業務、水路客貨運業務以及健康業務。

(8) 原因及裨益

根據2023年物業管理服務框架協議、2023年設備安裝及維護服務框架協議及2023年物業助銷服務框架協議提供的服務乃於本集團日常業務過程中根據其主要業務提供的服務。由於2020年持續關連交易協議即將到期，訂立2023年物業管理服務框架協議、2023年設備安裝及維護服務框架協議及2023年物業助銷服務框架協議將使本集團能夠繼續向佳兆業集團提供該等服務，確保本集團有穩定的收入基礎；而訂立2023年物業租賃框架協議將確保本公司業務的穩定發展，同時符合本公司內部業務佈局的要求。

考慮到各2023年持續關連交易協議的定價政策乃為確保本集團向佳兆業集團提供的條款不優於向獨立第三方提供者而制定，加上財務管理部已委派一名經驗豐富的監事監察該等持續關連交易，董事(不包括李海鳴先生、郭曉群先生及謝斌鴻先生以及已考慮獨立財務顧問意見的獨立非執行董事)認為，2023年持續關連交易協議的定價政策屬公平合理。

董事會函件

董事(不包括李海鳴先生、郭曉群先生及謝斌鴻先生以及已考慮獨立財務顧問意見的獨立非執行董事)認為2023年持續關連交易協議乃於本集團一般及日常業務過程中訂立，乃按公平基準及一般商業條款(包括建議年度上限)進行，屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

李海鳴先生及郭曉群先生各自為佳兆業控股董事。郭曉群先生亦為佳兆業集團主席兼執行董事郭英成先生的兒子。謝斌鴻先生為佳兆業控股高級管理人員。彼等各自已於相關董事會決議案放棄投票。

(9) 上市規則的涵義

於最後實際可行日期，佳兆業控股於103,530,000股股份中擁有權益，相當於已發行股份的67.18%。佳兆業控股為本公司之控股股東，因此為本公司之關連人士(定義見上市規則)。

2023年持續關連交易協議各自項下擬進行的交易構成本公司持續關連交易。

由於有關各2023年持續關連交易協議的一項或多項適用百分比率(盈利比率除外)超過5%，故2023年持續關連交易協議須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。

(10) 股東特別大會及投票

股東特別大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。

獨立董事委員會已告成立，以考慮2023年持續關連交易協議及其項下擬進行的交易的條款及年度上限是否屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益，並向獨立股東提議如何於股東特別大會投票。

擁有重大權益之任何股東及其聯繫人須於股東特別大會上就批准2023年持續關連交易協議的決議案放棄投票。

於最後實際可行日期：(i)佳兆業控股於103,530,000股股份中擁有權益，相當於已發行股份的約67.18%；及(ii)郭先生於1,141,750股股份中擁有權益，相當於已發行股份的約0.8%，須就批准2023年持續關連交易協議的決議案放棄投票。

除上文所披露者外，就彼等所深知及確信，概無其他股東須於股東特別大會上放棄投票。

董事會函件

隨本通函附奉股東特別大會適用的代表委任表格，有關代表委任表格亦刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)。無論閣下能否出席股東特別大會，務請盡快將隨附代表委任表格按其上印備之指示填妥及盡快交回本公司之股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，但無論如何須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或任何續會(視情況而定)，並於會上投票。於此情況下，代表委任文據將視作已撤銷。

(11) 推薦建議

董事(包括獨立非執行董事但不包括李海鳴先生、郭曉群先生及謝斌鴻先生)認為2023年持續關連交易協議的條款(包括年度上限)及其項下擬進行之交易屬一般商業條款、於本集團日常及一般業務過程中訂立、公平合理並符合本公司及其股東之整體利益。因此，董事建議股東於股東特別大會上投票贊成相關決議案。

(12) 其他資料

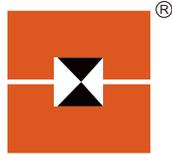
務請閣下亦垂注本通函附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
佳兆業美好集團有限公司
主席
廖傳強
謹啟

2023年12月18日



KAISA PROSPERITY HOLDINGS LIMITED

佳兆業美好集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2168)

敬啟者：

重續持續關連交易

茲提述本公司向股東發出日期為2023年12月15日的通函(「通函」)，本函件構成通函的一部分。本函件所用詞彙具有通函所指的涵義。

我們已獲董事會授權組成獨立董事委員會，就2023年持續關連交易協議的條款對獨立股東而言是否公平合理向獨立股東提供意見。

我們務請閣下垂注通函第21至44頁所載大有融資有限公司之意見函件，其已獲委任為獨立財務顧問，以向獨立董事委員會及獨立股東就2023年持續關連交易協議的條款提供意見，以及垂注通函第5至19頁所載董事會函件。

經考慮(其中包括)獨立財務顧問於其意見函件載述所考慮的因素及理由以及其意見，我們認為2023年持續關連交易協議(包括年度上限)的條款及其項下擬進行之交易乃正常商業條款，於本集團日常及一般業務過程中進行，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。因此，我們建議獨立股東投票贊成於股東特別大會上擬提呈的決議案，以批准2023年持續關連交易協議。

此 致

列位獨立股東 台照

代表獨立董事委員會

劉洪柏先生
獨立非執行董事

馬秀敏女士
獨立非執行董事

陳斌先生
獨立非執行董事

謹啟

2023年12月18日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問大有融資有限公司就(i) 2023年物業管理服務框架協議；(ii) 2023年設備安裝及維護服務框架協議；(iii) 2023年物業租賃框架協議；及(iv) 2023年物業助銷服務框架協議的條款致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件，為載入本通函而編製。

MESSIS 大有融資

敬啟者：

重續有關

- (I) 2023年物業管理服務框架協議；
 - (II) 2023年設備安裝及維護服務框架協議；
 - (III) 2023年物業租賃框架協議；及
 - (IV) 2023年物業助銷服務框架協議
- 之持續關連交易

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就(i) 2023年物業管理服務框架協議；(ii) 2023年設備安裝及維護服務框架協議；(iii) 2023年物業租賃框架協議；及(iv) 2023年物業助銷服務框架協議(統稱為「**框架協議**」)及其項下擬進行之交易，包括各自的建議年度上限，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。相關框架協議的詳情載於 貴公司日期為2023年12月18日致股東之通函(「**通函**」)所載之董事會函件(「**董事會函件**」)，而本函件組成其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

獨立財務顧問函件

由於2020年持續關連交易協議即將於2023年12月31日屆滿，貴公司於2023年11月9日訂立框架協議，以於截至2026年12月31日止未來三個年度與佳兆業控股繼續經營其業務。框架協議之主要條款載於董事會函件，建議年度上限概述如下：

	截至12月31日止年度		
	2024年	2025年	2026年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
2023年物業管理服務框架協議	400,000	500,000	600,000
2023年設備安裝及維護服務 框架協議	90,000	100,000	110,000
2023年物業租賃框架協議	35,000	38,000	41,000
2023年物業助銷服務框架協議	10,000	10,000	12,500

於最後實際可行日期，佳兆業控股為貴公司之控股股東，因此根據上市規則為貴公司之關連人士。因此，根據上市規則，訂立(i) 2023年物業管理服務框架協議；(ii) 2023年設備安裝及維護服務框架協議；(iii) 2023年物業租賃框架協議；及(iv) 2023年物業助銷服務框架協議及其項下擬進行之交易構成貴公司之持續關連交易。由於有關各框架協議之一項或多項適用百分比率(盈利比率除外)超過5%，故框架協議須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。

獨立董事委員會(由全部三名獨立非執行董事，即劉洪柏先生、馬秀敏女士及陳斌先生組成)已告成立，以就框架協議及其項下擬進行之交易以及各自的年度上限是否公平合理，以及是否符合貴公司及其股東之整體利益作出考慮，並向獨立股東提出建議。吾等(大有融資有限公司)已獲委任就該等事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

大有融資有限公司與貴公司之董事或主要股東或任何彼等各自之聯繫人概無關連，因此被視作適合向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。於過去兩年，貴公司與吾等之間概無委聘關係。除就本次委聘吾等為獨立財務顧問而應付吾等的一般專業費用外，並無訂立任何安排使大有融資有限公司可據此向貴公司或貴公司之董事或主要股東或任何彼等各自之聯繫人收取任何費用

獨立財務顧問函件

或獲得任何利益。根據上市規則第13.84條，吾等屬獨立人士，可就2023年持續關連交易協議及其項下擬進行的交易擔任獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問。

意見基準

於達致吾等的意見及推薦建議時，吾等已審閱(其中包括)(i)框架協議；(ii) 貴公司日期為2023年11月9日的公告及 貴公司日期為2023年11月17日的補充公告；(iii) 貴公司的年度報告(「**貴公司年報**」)；及(iv)佳兆業集團的年度報告(「**佳兆業集團年報**」)。吾等依賴通函所載聲明、資料及陳述以及 貴公司、董事及 貴公司管理層向吾等提供的資料及陳述。吾等假設通函所載或所述的所有資料、陳述及意見以及由 貴公司、董事及 貴公司管理層所提供且彼等全權負責的所有資料及陳述於作出時乃屬真實及準確，並將於最後實際可行日期仍屬準確。吾等並無理由懷疑 貴公司管理層向吾等提供的資料及陳述之真實性、準確性及完整性。

通函載有遵照上市規則而刊載的詳情，旨在提供有關 貴公司的資料。董事願就通函共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等深知及確信，通函所載資料在各重大方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事項，足以令致當中所載任何陳述或文件產生誤導。

吾等認為，吾等已獲提供足夠資料作為吾等意見的合理基礎。吾等並無理由懷疑其中隱瞞任何相關資料，且吾等亦未發現任何重大事實或情況導致吾等獲提供的資料及向吾等作出的陳述不真實、不準確或出現誤導。吾等認為，吾等已採取一切所需行動，使吾等達致知情意見及證明吾等依賴獲提供之資料屬合理，以為吾等的意見提供合理基礎。然而，吾等並無就 貴公司、董事及 貴公司管理層提供的資料進行任何獨立核證，亦無對 貴集團及有關框架協議的任何人士之業務及事務進行獨立調查。

本函件僅向獨立董事委員會及獨立股東就考慮框架協議及其項下擬進行的交易連同各自的建議年度上限提供參考而刊發。除為載入通函外，未經吾等事先書面同意，不得引用或提述本函件全部或部分內容，亦不得將本函件作任何其他用途。

主要考慮因素及理由

在達致吾等向獨立董事委員會及獨立股東出具的意見及推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 框架協議的背景及理由

貴集團主要從事提供物業管理服務，包括物業管理、大廈及輔助設施維護及維修、社區秩序維護管理、停車場管理、設備安裝及物業顧問服務。貴集團過去一直向佳兆業集團提供物業管理服務、設備安裝及維護服務以及物業助銷服務，以及向佳兆業集團租賃若干物業作辦公室用途及停車位作分租用途，均被視為相關框架協議所規管的持續關連交易。由於2020年持續關連交易協議即將於2023年12月31日屆滿，貴公司於2023年11月9日訂立框架協議，以於截至2026年12月31日止未來三個年度與佳兆業控股繼續經營其業務。

下表載列摘錄自 貴公司管理賬目、2021年年報及2022年年報中截至2022年12月31日止三個年度向佳兆業集團提供物業管理服務、設備安裝及維護服務以及物業助銷服務產生的收益：

	截至12月31日止年度		
	2020年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自佳兆業集團收益			
－物業管理服務[A]	635,175	1,111,792	280,300
－設備安裝及維護服務[B]	105,130	94,278	47,378
－物業助銷服務[C]	3,975	1,558	10
總收益[D]	1,730,149	2,666,440	1,783,883
[(A) + (B) + (C)] / [D]	43.0%	45.3%	18.4%

來自佳兆業集團的收益由2021財政年度的約人民幣1,207.6百萬元大幅減少約人民幣879.9百萬元或72.9%至2022財政年度的約人民幣327.7百萬元。來自佳兆業集團的收益減少佔 貴集團於2022財政年度總收益減少的99.7%，與佳兆業集團年報中佳兆業集團於2022財政年度的合約銷售大幅減少79.7%一致。誠如與 貴集團管理層之討論，來自向佳兆業集團提供物業管理服務、設備安裝及維

獨立財務顧問函件

護服務以及物業助銷服務的收益為 貴集團的重大收益來源，而執行董事確認與佳兆業集團的緊密業務關係乃由於幾乎所有由佳兆業集團開發及擁有的物業均由 貴集團管理。因此，執行董事認為，而吾等亦認同，向佳兆業集團提供物業管理服務、設備安裝及維護服務以及物業助銷服務乃於 貴公司一般及日常業務過程中進行，框架協議令 貴集團可維持其與佳兆業集團的長期業務關係，同時保障雙方於未來任何合作的利益，有利於 貴集團的發展。

2. 2023年物業管理服務框架協議主要條款

鑒於2020年物業管理服務框架協議即將於2023年12月31日屆滿， 貴公司訂立2023年物業管理服務框架協議，以與佳兆業控股繼續經營其業務，主要條款載列如下：

- 日期： 2023年11月9日
- 訂約方： (1) 貴公司
- (2) 佳兆業控股， 貴公司的控股股東
- 年期： 自2024年1月1日開始直至2026年12月31日止期間。
- 主體事項： 貴集團將向佳兆業集團及／或其聯繫人提供物業管理服務，包括(i)交付前服務，包括(a)建築工地管理服務；及(b)示範單位及物業銷售場地管理服務；及(ii)佳兆業集團及／或其聯繫人所擁有、使用或營運的物業的物業管理服務。
- 年度上限： 2024財政年度：人民幣400百萬元
2025財政年度：人民幣500百萬元
2026財政年度：人民幣600百萬元

定價基準：

就物業管理服務收取的費用將參考市場上類似服務及類似項目種類的費用，並計及(i)銷售中心所售物業的面積、地點及定位；(ii)預期經營成本(包括人工成本、材料成本及行政成本)，經公平磋商後釐定，並受董事會函件「內部控制」一節所披露的政策規限。

向佳兆業集團收取的物業管理費將(i)按包幹制收取，即所有產生的成本將由 貴集團承擔，而 貴集團將每月收取固定費用，有關價格須符合政府部門(包括發展和改革委員會及住房和城鄉建設局)制定的定價指引；或(ii)按酬金制收取，即佳兆業集團將補償產生的成本，而 貴集團將賺取按所產生成本的10%計算的管理費。酬金制一般適用於交付前物業，而包幹制或酬金制(在符合市政府相關監管部門要求的前提下，及經與佳兆業集團磋商)則一般適用於已交付購房者的物業。

有關費用不得高於相關監管部門規定的標準費用(如適用)，及不得低於向獨立第三方就類似物業管理服務將予收取的費用。

為評估2023年物業管理服務框架協議項下定價基準之公平合理性，吾等已取得 貴公司管理層編製的項目清單，當中載列截至2023年6月30日止六個月(「**審閱期間**」)與佳兆業集團的物業管理項目的詳盡表單。吾等從項目清單中挑選並審閱合共26份樣本合約及相應發票，其合共貢獻審閱期間內向佳兆業集團提供物業管理服務所產生收益的約40%。吾等已將 貴公司提供的樣本合約的主要條款與 貴集團與其他獨立第三方客戶訂立的類似物業管理項目合約(「**物業管理可比較合約**」)進行比較。吾等根據審閱期間內所產生的項目收入的重要性(即超過人

獨立財務顧問函件

民幣1百萬元)選取了與佳兆業集團訂立的樣本合約，吾等認為該等樣本合約在對 貴集團的收益貢獻方面屬充分及具代表性，且涵蓋可反映 貴集團最近採納的合約條款的最近公佈的財務期間。

在(i)在管物業的位置；(ii)合約規模；及／或(iii)服務範圍方面，與佳兆業集團的樣本合約和進行審閱及比較的與獨立第三方客戶訂立的相應物業管理可比較合約被認為屬可資比較。吾等認為選擇標準公平合理，因為吾等獲悉，物業位置、合約規模及服務範圍是影響物業管理服務以及向獨立第三方客戶提供服務的定價的主要參數。根據對樣本合約和該等物業管理可比較合約的審查，吾等注意到，向佳兆業集團和獨立第三方客戶收取的服務費一般乃：(i)按包幹制收取(即就在管物業的總樓面面積每月按每平方米收取固定費用)；或(ii)按酬金制收取(即按項目產生的勞工成本總額收取固定百分比(通常為10%)的費用)。吾等注意到，貴公司向佳兆業集團和其他獨立第三方客戶提供的定價和條款並無重大差異。

經考慮(i) 2023年物業管理服務框架協議承接2020年物業管理服務框架協議；及(ii)主要條款，尤其向佳兆業集團收取的費用大致與向獨立第三方客戶收取的費用相若(可見於對與佳兆業集團的樣本合約及物業管理可比較合約進行的比較顯示，貴公司向佳兆業集團及其他獨立第三方客戶提供的定價及條款並無重大差異)，且向佳兆業集團收取之費用不低於向獨立第三方客戶收取之費用，吾等認同執行董事之觀點，認為2023年物業管理服務框架協議的條款乃一般商業條款，對獨立股東而言屬公平合理。

3. 2023年設備安裝及維護服務框架協議主要條款

2023年設備安裝及維護服務框架協議的主要條款載列如下：

日期： 2023年11月9日

訂約方： (1) 貴公司
(2) 佳兆業控股，貴公司的控股股東

年期： 自2024年1月1日開始直至2026年12月31日止期間。

獨立財務顧問函件

主體事項： 貴集團將向佳兆業集團及／或其聯繫人提供設備安裝及維護服務，主要包括安裝(i)門禁系統；(ii)對講機系統；(iii)保安及監察系統；(iv)停車場智能管理系統；(v)智能住宅系統；及(vi)向業主交付該等物業前的住宅物業的其他智能工程。

年度上限： 2024財政年度：人民幣90百萬元
2025財政年度：人民幣100百萬元
2026財政年度：人民幣110百萬元

定價基準： 就設備安裝及維護服務收取的費用將參考市場上類似服務及類似項目種類的費用，並計及(i)項目位置；及(ii)預期經營成本(包括人工成本、材料成本及行政成本)，經公平磋商後釐定，當中考慮到工程的規模、性質及服務範圍，以及相關要求和規範的複雜性。與佳兆業集團訂立的個別合約將載列服務項目清單以及每項服務項目之價格。

有關費用不得高於相關監管部門規定的標準費用(如適用)，及不得低於向獨立第三方就類似設備安裝及維護服務將予收取的費用。

為評估2023年設備安裝及維護服務框架協議項下定價基準之公平合理性，吾等已取得 貴公司管理層編製的項目清單，當中載列於審閱期間與佳兆業集團的設備安裝及維護項目的詳盡表單。吾等從項目清單中挑選並審閱合共7份樣本合約及相應發票，其合共貢獻審閱期間內向佳兆業集團提供設備安裝及維護服務所產生收益的約30%。吾等已將 貴公司提供的樣本合約的主要條款與 貴集團與其他獨立第三方客戶訂立的類似設備安裝及維護項目合約(「設備安裝及維護可比較合約」)進行比較。吾等根據審閱期間內所產生的項目收益的重要性(即超過人民幣1百萬元)選取了與佳兆業集團訂立的樣本合約，吾等認為該等樣本

獨立財務顧問函件

合約在對 貴集團的收益貢獻方面屬充分及具代表性，且涵蓋可反映 貴集團最近採納的合約條款的最近公佈的財務期間。

在(i)物業位置；(ii)合約規模；及／或(iii)服務範圍方面，與佳兆業集團的樣本合約和進行審閱及比較的與獨立第三方客戶訂立的相應設備安裝及維護可比較合約被認為屬可資比較。吾等認為選擇標準公平合理，因為吾等獲悉，物業位置、合約規模及服務範圍是影響設備安裝及維護服務以及向獨立第三方客戶提供服務的定價的主要參數。根據對樣本合約和該等設備安裝及維護可比較合約的審查，吾等注意到，向佳兆業集團和獨立第三方客戶收取的服務費乃按合約總額制收取(據此每項工程項目的定價會於合約中訂明)。吾等注意到，貴公司向佳兆業集團和其他獨立第三方客戶提供的定價和條款並無重大差異。

經考慮(i) 2023年設備安裝及維護服務承接2020年設備安裝服務框架協議；及(ii)主要條款，尤其向佳兆業集團收取的費用大致與向獨立第三方客戶收取的服務費相若(經吾等審閱及比較與佳兆業集團的樣本合約及應設備安裝及維護可比較合約後顯示 貴公司向佳兆業集團及其他獨立第三方客戶提供的定價及條款並無重大差異後)，且向佳兆業集團收取之費用不低於向獨立第三方客戶收取之費用，吾等認同董事之觀點，認為2023年設備安裝及維護服務框架協議的條款乃一般商業條款，對獨立股東而言屬公平合理。

4. 2023年物業租賃框架協議主要條款

2023年物業租賃框架協議的主要條款載列如下：

日期： 2023年11月9日

訂約方： (1) 貴公司
(2) 佳兆業控股， 貴公司的控股股東

年期： 自2024年1月1日開始直至2026年12月31日止期間。

獨立財務顧問函件

主體事項： 貴集團將向佳兆業集團租賃的數個位於廣東省深圳及東莞作辦公室用途的物業。

貴集團將向佳兆業集團租賃停車位，並按高於 貴集團向佳兆業集團所付租金的溢價分租有關停車位予 貴集團在管住宅社區的住戶。

於協議有效期內， 貴集團有權向佳兆業集團及／或其聯繫人租賃更多作辦公室用途的物業及租賃更多停車位。

年度上限： 2024財政年度：人民幣35百萬元
2025財政年度：人民幣38百萬元
2026財政年度：人民幣41百萬元

定價基準： 貴集團就向佳兆業集團租賃作辦公室用途的物業支付的租金將按公平磋商並參考類似地區類似物業現行市場租金釐定，不得遜於獨立第三方所提供者。

貴集團將不會向佳兆業集團支付按金以獲得分租停車位的權利。 貴集團就向佳兆業集團租賃的停車位支付的租金將按公平磋商釐定，並參考(i)中國類似地區停車位的現行市場租金；(ii) 貴集團向佳兆業集團租賃的停車位的佔用率；(iii)停車位位置；及(iv) 貴集團管理的同一住宅社區內的停車位數目。

由於 貴集團的溢利一般來自 貴集團向住宅小區收取的租金超出 貴集團向佳兆業集團支付的租金的溢價，根據上述指導原則，應付費用一般按以下方法安排(i)收入分成法，即 貴集團與出租方根據預計成本及專門用於管理停車位的資源按預定比例分享從住戶收取的租金；(ii)管理費法，即 貴集團將從住戶賺取固定管理費，而 貴集團管理停車場所產生的任何成本將由佳兆業集團補償，超出總成本的任何盈餘將作為租金支付予佳兆業集團。在合約雙方公平磋商的前提下，收入分成法一般適用於預期佔用率相對穩定的停車位，在該情況下 貴集團對未來從住戶收取的租金有更佳評估；而管理費法一般適用於預期佔用率相對波動及不確定的停車位，在該情況下 貴集團可能寧可選擇避免與低佔用率相關的潛在風險。

為評估2023年物業租賃框架協議項下定價基準之公平合理性，吾等已與管理層討論並獲悉， 貴公司有兩類物業租賃交易，即租賃其主要經營場所以及用於分租的停車位租賃。於審閱期間， 貴公司僅向佳兆業集團租賃辦公室，及向佳兆業集團及獨立第三方租賃停車位。

就辦公室租賃而言，由於審閱期間內並無與獨立第三方的租賃交易，吾等無法比較其他獨立第三方向 貴集團提供的定價和條款，以評估與佳兆業集團租賃交易定價的公平性。取而代之，吾等已審閱與 貴集團位於佳兆業中心的主要營業地點相關的現有租賃協議，並對鄰近佳兆業中心的辦公單位於最後實際可行日期之掛牌租金進行案頭研究，吾等認為該租金反映租賃市場之最新定價。吾等備悉佳兆業集團收取的辦公室租金介乎市場掛牌租金範圍(每平方米約人民幣150元至人民幣230元)內，並屬公平合理。

就租賃停車位而言，吾等已取得 貴公司管理層編製的合約清單，當中載列於審閱期間向佳兆業集團租賃停車位的詳盡表單。吾等從合約清單中挑選並審

獨立財務顧問函件

閱4份樣本合約，涵蓋與佳兆業集團及獨立第三方的全部兩類租賃交易(即(i)收入分成安排，即 貴集團與出租方按預定比例分享從住戶收取的租金；及(ii)補償安排，即出租方全額補償停車位管理所產生的成本， 貴集團則根據所產生的總成本賺取固定比例的管理費)。吾等注意到， 貴公司給予佳兆業集團和其他獨立第三方的定價和條款並無重大差異。由於租賃停車位的唯一目的是分租，吾等亦嘗試評估向佳兆業集團租賃停車位是否能夠為 貴集團帶來利潤，及是否對 貴公司及股東整體有利。吾等獲取並審閱於審閱期間內佳兆業集團旗下分租停車位的歷史毛利率，並注意到 貴集團向佳兆業集團租用的分租停車位產生的平均毛利率約為34.1%。

鑑於(i)辦公室租賃對 貴集團的營運至關重要，而佳兆業集團收取的租金介乎市場掛牌租金範圍內；(ii)主要條款，特別是與佳兆業集團的兩類租賃交易安排整體上與獨立第三方的安排一致(吾等審閱及比較樣本合約後顯示 貴公司給予佳兆業集團和其他獨立第三方的定價和條款並無重大差異)；及(iii)向佳兆業集團租賃的停車位可按溢價分租，並為 貴集團賺取利潤，執行董事認為且吾等亦同意，2023年物業租賃框架協議的條款乃一般商業條款，對獨立股東而言屬公平合理。

5. 2023年物業助銷服務框架協議主要條款

鑒於2020年物業助銷服務框架協議即將於2023年12月31日屆滿， 貴公司訂立2023年物業助銷服務框架協議，以與佳兆業控股繼續經營其業務，主要條款載列如下：

- 日期： 2023年11月9日
- 訂約方： (1) 貴公司
(2) 佳兆業控股， 貴公司的控股股東
- 年期： 自2024年1月1日開始直至2026年12月31日止期間。
- 主體事項： 貴集團將向佳兆業集團及／或其聯繫人提供物業助銷服務，包括向佳兆業集團及／或其聯繫人轉介潛在買家，以銷售 貴集團所管理的未售物業。

獨立財務顧問函件

年度上限：
2024財政年度：人民幣10百萬元
2025財政年度：人民幣10百萬元
2026財政年度：人民幣12.5百萬元

定價基準：
物業助銷服務收取的佣金按照售予 貴集團買家的物業售價乘以某一佣金比率計算，佣金比率介乎0.5%至10%，其乃根據歷史交易釐定及具體取決於實際售價，倘所售物業之溢價高於佳兆業集團就標的物業設定的預先確定之固定價格，佣金比率會更高。實際佣金比率將根據物業的銷售難易程度確定，具體取決於物業所在的位置及城市級別。

佣金比率將經公平磋商並經參考佳兆業集團就類似服務向其他獨立銷售代理收取的佣金比率釐定，不得低於 貴集團向獨立第三方所收取的佣金比率。

為評估2023年物業助銷服務框架協議項下定價基準之公平合理性，吾等已與管理層討論，並獲悉 貴公司僅與佳兆業集團進行潛在買家轉介業務，因為董事認為倘 貴集團為其他物業發展商(即佳兆業集團的競爭對手)所發展的物業招攬買家，此舉並無商業意義，並可能有損 貴集團聲譽。因此，吾等無法獲得 貴集團向其他獨立第三方提供的物業助銷服務的定價條款，以供與向佳兆業集團提供的物業助銷服務進行比較之用。

吾等與 貴公司管理層進行討論，並審閱1份合約，該合約為審閱期間與佳兆業集團最大的單一合約，約佔提供物業助銷服務產生收入的57%。吾等注意到向佳兆業集團收取的服務費乃根據 貴集團所售物業的最終交易價格預先確定的佣金比率計算，其與佳兆業集團給予其他獨立第三方代理的定價條款一致。

獨立財務顧問函件

經考慮佳兆業集團收取的佣金能以最低成本為 貴公司帶來額外收入，且預先確定的佣金率與其他獨立第三方代理一致，執行董事認為且吾等亦同意2023年物業助銷服務框架協議的條款乃一般商業條款，對獨立股東而言屬公平合理。

6. 建議年度上限

A. 2023年物業管理服務框架協議

誠如通函所述，物業管理服務的年度上限乃參照佳兆業集團2023年已售的總建築面積、項目數量、開發中的建築面積及預期將交付的建築面積釐定。下表載列摘錄自佳兆業集團年報及 貴公司年報截至2022年12月31日止五個年度，(i)向佳兆業集團提供物業管理服務所得的收益；(ii)佳兆業集團的合約銷售；及(iii)佳兆業集團已售的總建築面積：

	截至12月31日止年度				
	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
來自佳兆業集團的					
收益(人民幣千元)[A]	402,758	467,916	635,175	1,111,792	280,300
佳兆業集團的合約銷售					
(人民幣百萬元)[B]	70,059	88,120	106,896	92,352	18,749
佳兆業集團已售的總建築					
面積(平方米)[C]	3,836,621	4,642,075	6,164,589	5,660,669	1,122,423

誠如與 貴公司管理層之討論，向佳兆業集團提供物業管理服務產生的收益與佳兆業集團的物業合約銷售額密切相關，合約銷售額的增加與佳兆業集團於銷售中心組織更多銷售活動有關，該等銷售活動需 貴集團提供物業管理服務。

上表顯示，向佳兆業集團提供物業管理服務產生的收益自截至2021年12月31日止年度約人民幣1,111.8百萬元大幅減少約人民幣831.5百萬元或74.8%至截至2022年12月31日止年度的約人民幣280.3百萬元。於提供物業管理服務收益減少的同時，佳兆業集團的物業合約銷售額亦自截至2021年12月31日止年度的約人民幣92,352百萬元(5.7百萬平方米)大幅減少約人民幣73,603百萬元或79.7%至截至2022年12月31日止年度的約人民幣18,749百萬元(1.1百萬平方米)。茲參考佳兆業集團截至2022年12月31日的年報，2022年中國

獨立財務顧問函件

房地產市場充滿挑戰，房地產開發投資及商品房銷售均大幅下降，市場仍持觀望態度。誠如與 貴公司管理層之討論，自2020年初起，中國許多主要城市長期受到了新冠疫情的嚴重影響，且自2020年下半年起，中央政府收緊對房地產金融的監管，以控制金融風險並穩定土地及住房價格。新冠疫情期間經濟增長乏力、加上嚴格的監管環境，負面影響終於浮現出來，引發房地產市場急劇惡化，2021年下半年起房地產開發投資及商品房銷售金額雙雙大幅下滑。

誠如下表所示，儘管佳兆業集團2022財政年度的合約銷售額大幅下降，導致 貴公司同年向佳兆業集團提供物業管理服務產生的收益減少，惟吾等就(i)佳兆業集團合約銷售額的平均售價；(ii) 貴集團向佳兆業集團每百萬合約銷售額產生的收益進行分析：

	截至12月31日止年度				
	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
就佳兆業集團每百萬合約銷售額從佳兆業集團產生的收益 (人民幣元) [A]/[B]	5,749	5,310	5,942	12,039	15,067
佳兆業集團合約銷售額的平均售價 (每平方米人民幣) [B]/[C]	18,261	18,983	17,340	16,315	16,704

根據吾等的分析，吾等注意到佳兆業集團的合約銷售平均售價於2021財政年度及2022財政年度維持穩定於每平方米人民幣16,000元的水平，而「收益率」(以 貴集團自佳兆業集團每百萬合約銷售產生的收益所示)由2020財政年度的人民幣5,000元增長近三倍至2022財政年度的人民幣15,000元。經與 貴公司管理層討論，該收益率增加乃主要由於自2021財政年度起， 貴集團獲委聘為佳兆業集團銷售中心提供所有員工，而過往年度則僅為佳兆業集團銷售中心提供一半員工。

獨立財務顧問函件

下文載列(i) 2020年持續關連交易協議的歷史年度上限；及(ii)物業管理服務截至2026年12月31日止未來三個年度的建議年度上限：

	截至12月31日止年度		
	2021年	2022年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
歷史年度上限[A]	1,200,000	1,450,000	1,750,000
實際交易金額[B]	1,111,792	280,300	151,293
			(附註)
使用率[B]/[A]	92.6%	19.3%	8.6%

	截至12月31日止年度		
	2024年	2025年	2026年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
建議年度上限	400,000	500,000	600,000

附註：截至2023年9月30日止九個月的交易金額。

經參考佳兆業集團2022財政年度的年報，於2022財政年度中國各大城市限購、限售措施放鬆，央行下調房貸利率政策。董事認為，調控環境逐步改善、落實更寬鬆的房地產政策以及新冠疫情後的經濟復甦，將重振房地產市場，增強房地產市場的穩定性和信心。

儘管如上表所示，物業管理服務的歷史交易金額和歷史年度上限的使用率大幅下降，原因是如前所述，在房地產市場充滿挑戰的環境下，自2022年起佳兆業集團於銷售中心組織的銷售活動減少，但吾等注意到，2024年的建議年度上限(i)僅佔2021年設定的年度上限的三分之一；及(ii)與2022年的實際交易金額人民幣280.3百萬元相比增加約42.7%。經與管理層討論，建議年度上限乃根據所提供的工作時間表顯示的佳兆業集團的預期需求確定。

獨立財務顧問函件

根據佳兆業集團提供的工程進度表，董事估計佳兆業集團於2024財政年度的銷售建築面積合計可達約1,640,000平方米。假設佳兆業集團的合約銷售平均售價維持穩定於每平方米人民幣16,000元的水平(如上所述)，佳兆業集團於2024財政年度的估計合約銷售可達約人民幣26,240百萬元，與2022財政年度的實際合約銷售人民幣18,749百萬元相比增長約40.0%。董事認為，2024財政年度的建議年度上限人民幣400百萬元，較2022財政年度向佳兆業集團供物業管理服務所得的實際收益人民幣280.3百萬元增長約42.7%，符合上述佳兆業集團於2024財政年度的合約銷售約40.0%的估計增長率。此外，董事估計，其後兩年(即2025財政年度及2026財政年度)的建議年度上限將分別按約25%及20%的年增長率增加，與截至2020年12月31日止三個年度提供物業管理服務所得的收益於新冠疫情前年度平均增長率約26%一致。

儘管物業管理服務的歷史交易金額有所下降及使用率較低，考慮到(i)監管環境的逐步放鬆及新冠疫情後的經濟復甦預計將振興中國房地產市場；(ii)儘管2022財政年度房地產市場疲軟，但佳兆業集團的合約銷售平均售價穩定；(iii)佳兆業集團依賴 貴集團提供佳兆業集團銷售中心的所有員工；(iv) 貴公司設定的建議年度上限相對保守，2024年的年度上限僅為2021年設定的年度上限的三分之一；及(v)建議年度上限(乃參照佳兆業集團於2024財政年度的估計合約銷售及上文所述的新冠疫情前年度平均增長率而釐定)的合理增長率，董事認為而吾等亦同意，2023年物業管理服務框架協議所規管的截至2026年12月31日止未來三個年度的建議年度上限對獨立股東而言屬公平合理。

獨立財務顧問函件

B. 2023年設備安裝及維護服務框架協議

下表載列截至2022年12月31日止五個年度有關提供設備安裝及維護服務的合約數目及合約價值：

	截至12月31日止年度				
	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
合約數目	105	121	161	206	164
合約價值(人民幣千元)	65,325	102,110	202,207	249,473	169,801
從佳兆業集團所產生					
收益(人民幣千元)	45,266	59,513	105,130	94,278	47,378

經與 貴公司管理層討論，當佳兆業集團開發的物業出售予並將交付予業主時，佳兆業集團將聘用 貴集團安裝各種大樓系統。誠如上表所示，向佳兆業集團提供設備安裝及維護服務所得的收益由截至2021年12月31日止年度約人民幣94.3百萬元大幅減少至截至2022年12月31日止年度約人民幣47.4百萬元，減幅約為人民幣46.9百萬元或49.7%。董事確認，提供設備安裝及維護服務所得的收益減少與2022財政年度佳兆業集團的合約數目及合約價值減少(乃主要由於佳兆業集團的物業合約銷售減少)一致。

下文載列(i) 2020年持續關連交易協議的歷史年度上限；及(ii)設備安裝及維護服務截至2026年12月31日止未來三個年度的建議年度上限：

	截至12月31日止年度		
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
歷史年度上限[A]	140,000	180,000	230,000
實際交易金額[B]	94,278	47,378	43,858
			(附註)
使用率[B]/[A]	67.3%	26.3%	19.1%

獨立財務顧問函件

截至12月31日止年度

2024年 2025年 2026年
人民幣千元 人民幣千元 人民幣千元

建議年度上限	90,000	100,000	110,000
--------	--------	---------	---------

附註：截至2023年9月30日止九個月的交易金額。

如上表所示，設備安裝及維護服務的歷史交易金額和歷史年度上限的使用率大幅下降，原因是如上所述佳兆業集團的合約物業銷售減少。然而，吾等注意到，2024年的建議年度上限僅與2021年的實際交易金額相近。經與管理層討論，建議年度上限乃參考佳兆業集團將授予的合約所示的佳兆業集團的預期需求以及佳兆業集團在未來幾年向市場交付物業的預期釐定。

於2023年6月30日，貴集團手頭上有128份合約，總合約價值約為人民幣119.7百萬元。經與貴公司管理層討論，中央政府的政策重點為物業「保交付」，而貴集團提供的設備安裝及維護服務對於佳兆業集團向業主交付優質物業至關重要。因此，根據佳兆業集團的估計，在2024財政年度將予銷售的總建築面積預計將增加約1,640,000平方米的情況下，預計將需要向佳兆業集團提供更多設備安裝及維護服務，方能向市場交付有關住宅物業。董事估計，截至2026年12月31日止三個年度的建議年度上限將以每年約10%的速度增長，低於過去五年提供設備安裝服務所得的收益約12%的平均年度增長率。

儘管設備安裝及維護服務的歷史交易金額有所下降及使用率較低，鑒於(i)中央政府提倡之「保交付」政策預期會加快向市場交付物業的數目；及(ii)佳兆業集團的估計合約銷售建築面積強勁增長以及預期佳兆業集團就提供設備安裝及維護服務所獲得的合約數目及合約價值將隨之增加，吾等同意董事的意見，即2023年設備安裝及維護服務框架協議項下的建議年度上限(乃參考約10%的保守年度增長率而釐定)對獨立股東而言屬公平合理。

C. 2023年物業租賃框架協議

下文載列(i) 2020年持續關連交易協議的歷史年度上限；及(ii)物業租賃截至2026年12月31日止未來三個年度的建議年度上限：

	截至12月31日止年度		
	2021年	2022年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
歷史年度上限[A]	60,000	60,500	61,000
實際交易金額[B]	42,016	8,532	8,902
			(附註)
使用率[B]/[A]	70.0%	14.1%	14.6%

	截至12月31日止年度		
	2024年	2025年	2026年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
租賃辦公室	5,000	5,500	6,000
租賃停車位	30,000	32,500	35,000
建議年度上限總額	35,000	38,000	41,000

附註：截至2023年9月30日止九個月的交易金額。

如上表所示，物業租賃的歷史交易金額及歷史年度上限的使用率大幅下降。吾等注意到，減少的主要原因是向佳兆業集團租賃的停車位減少。經與 貴公司管理層討論，貴集團主要向佳兆業集團租賃毗鄰佳兆業集團所開發物業的停車位。交易金額的減少與佳兆業集團合約銷售額和交付物業的減少相一致。參照2020年物業租賃框架協議，吾等注意到2021年至2023年的平均年度上限設定為約人民幣60.5百萬元，而2023年物業租賃框架協議的建議年度上限已減少約30%至40%。執行董事估計，截至2026年12月31日止年度的建議年度上限將維持穩定，並按低於10%的年增長率輕微增加。經與 貴公司管理層討論，建議年度上限乃參考租金的預期增長及租賃面積擴張並考慮到2024年至2026年房地產行業將逐步復甦而釐定。

獨立財務顧問函件

儘管物業租賃交易的歷史交易金額有所下降及使用率較低，考慮到(i)如上文所述，隨著房地產市場在政策及經濟復甦的刺激下逐步改善，而此亦將改善對停車位的需求，預計2024年佳兆業集團的合約銷售建築面積將有所增加；及(ii)考慮到目前嚴峻的環境，建議年度上限較2020年框架協議削減約30%至40%，吾等同意董事的意見，即2023年物業租賃框架協議所規管的截至2026年12月31日止未來三個年度的建議年度上限對獨立股東而言屬公平合理。

D. 2023年物業助銷服務框架協議

下文載列(i) 2020年持續關連交易協議的歷史年度上限；及(ii)物業助銷服務截至2026年12月31日止未來三個年度的建議年度上限：

	截至12月31日止年度		
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
歷史年度上限[A]	7,200	8,640	10,400
實際交易金額[B]	1,558	10	2,483 (附註)
使用率[B]/[A]	21.6%	0.1%	23.9%

	截至12月31日止年度		
	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元	2026年 人民幣千元
建議年度上限	10,000	10,000	12,500

附註：截至2023年9月30日止九個月的交易金額。

如上表所示，物業銷助服務的實際交易金額可能會大幅波動。經與管理層討論，交易金額波動的主要原因是：(i)中國就新冠疫情實施的封城限制了代理在2022年的銷售活動；(ii)如前所述，房地產市場環境充滿挑戰；及(iii)物業銷助服務的佣金制性質，即只有當貴集團能夠為佳兆業集團開發的物業招攬到買家時，方能賺取代理費。執行董事估計，截至2026年12月31日止三個年度的建議年度上限將維持於穩定水平，每年約為人民幣10百萬元。經與貴公司管理層討論，建議年度上限乃參考佳兆業集團擁有的未售物業的預期數量而釐定。

儘管物業銷助服務的歷史交易金額出現波動及使用率較低，考慮到(i)如前所述，在政策和經濟復甦的刺激下，房地產市場逐步改善；及(ii)與2020年框架協議相比，計及當前充滿挑戰的環境，建議年度上限保持穩定，吾等同意董事的意見，即2023年助銷服務框架協議中規定的建議年度上限對獨立股東而言屬公平合理。

7. 有關框架協議項下擬進行的交易之內部控制措施

貴公司已設立多項內部控制措施，以求監督框架協議項下擬進行的交易，包括：

- (i) 在確定框架協議項下的定價前，營運部須取得相關服務的至少兩名獨立客戶的現行市價作為參考。此外，營運部檢查 貴集團近期與獨立第三方進行的交易，以確保與佳兆業集團所進行交易的價格不遜於與獨立第三方所進行者；
- (ii) 貴公司已指定一名熟悉 貴集團財務及業務營運的僱員(財務管理部副業務總監)監察框架協議項下擬進行的交易的總額，並按月評估其年度上限是否可能會被超越；
- (iii) 貴集團持續關連交易的相關定價政策將由 貴集團相關人員及管理層監督及監察，以確保所有持續關連交易均按一般商業條款進行，並符合 貴集團的定價政策，且不會損害 貴公司的利益；
- (iv) 獨立非執行董事將對框架協議項下擬進行的交易進行年度審核，並於年度報告中確認，根據上市規則的規定，該等持續關連交易是否於 貴集團日常及一般業務過程中訂立，是否按一般商業條款訂立，以及是否依據框架協議並按公平合理及符合 貴公司及其股東整體利益的條款訂立；及
- (v) 貴公司的外部核數師將根據上市規則對框架協議及其項下擬進行的交易進行年度審閱。

獨立財務顧問函件

為了解 貴集團於持續關連交易中採取的上述內部控制措施，吾等已審閱內部控制手冊，並抽查 貴集團保存的2份歷史文件及記錄樣本。其中，吾等注意到 貴集團具有適當權限的人員參與了持續關連交易的審批及／或審核過程。吾等亦注意到， 貴公司的核數師已就其截至2022年12月31日止年度對續關連交易的審核出具無保留意見函件。

儘管吾等作為獨立財務顧問的工作範圍不包括審閱 貴集團內部控制措施的有效性，惟吾等認為根據上述工作，並考慮到框架協議項下擬進行交易所附之上述申報規定，特別是(i)委派財務管理部門一名經驗豐富的監事監察持續關連交易；(ii)透過2023年持續關連交易協議及相關的建議年度上限限制交易金額；及(iii) 貴公司獨立非執行董事及外聘核數師對持續關連交易的持續審閱，吾等認為已有適當及有效的措施監察框架協議項下擬進行的持續關連交易，以確保該等交易按一般商業條款進行、屬公平合理並符合 貴集團及股東的整體利益，從而保障獨立股東的利益。

意見及推薦建議

經考慮上述因素及理由後，吾等認為(i)框架協議項下擬進行之交易乃於 貴公司一般及日常業務過程中訂立；(ii)框架協議之條款乃按一般商業條款訂立，且就獨立股東而言屬公平合理；(iii)訂立框架協議符合 貴公司及股東之整體利益；及(iv)建議年度上限就獨立股東而言屬公平合理。

獨立財務顧問函件

因此，吾等推薦獨立股東及獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之相關決議案，以批准(i) 2023年物業管理服務框架協議；(ii) 2023年設備安裝及維護服務框架協議；(iii) 2023年物業租賃框架協議；及(iv) 2023年物業助銷服務框架協議及其建議年度上限。

此 致

佳兆業美好集團有限公司
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
大有融資有限公司

行政總裁
黎家柱
謹啟

2023年12月18日

黎家柱先生為證券及期貨事務監察委員會註冊之持牌人士並為大有融資有限公司之負責人員，可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，其擁有超過28年的企業融資行業經驗。

1. 責任聲明

本通函(董事願共同及個別承擔全部責任)乃遵照上市規則而刊載,旨在提供有關本集團的資料。各董事在作出一切合理查詢後確認,就其所深知及確信,本通函所載資料在各重要方面均屬準確完備,並無誤導或欺詐成分,亦無遺漏任何其他事項,足以致令本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

(I) 董事及主要行政人員之股份、相關股份及債券

於最後實際可行日期,各董事及本公司主要行政人員或於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)(「相聯法團」)之股份、相關股份及債券擁有下列權益,須根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司存置之登記冊,或根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部之規定(包括按證券及期貨條例之有關規定彼等被當作或被視作持有之權益或淡倉),或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之上述權益及淡倉如下:

i. 本公司相關股份之好倉(「股份」)

董事/主要行政 人員姓名	權益性質	持有 股份數目	本公司購股權 計劃項下董事		已發行股本 概約百分比 ⁽²⁾
			持有的相關 股份數目 ⁽¹⁾		
廖傳強	實益	-	2,000,000		1.30%
馬秀敏	實益	-	50,000		0.03%
劉洪柏	實益	-	50,000		0.03%
陳斌	實益	-	50,000		0.03%

附註：

- (1) 該等購股權於2019年7月19日授出，授予董事權利以每份購股權行使一股股份，行使價為15.70港元。詳情請參閱本公司日期為2019年7月19日之公告。
- (2) 百分比乃按於最後實際可行日期已發行154,110,000股股份計算。

ii. 於相聯法團之權益

董事／主要行政 人員姓名	權益性質	相聯法團名稱	擁有 權益的相關 股份數目 ⁽³⁾	相聯法團 已發行股份 概約百分比 ⁽⁴⁾
廖傳強	實益	佳兆業集團 控股有限公司	4,129,708 (L)	0.06%
李海鳴	實益	佳兆業集團 控股有限公司	7,226,990 (L)	0.10%

附註：

- (3) 就授予其尚未行使的購股權而言，各董事均被視為於佳兆業集團控股有限公司(1638.HK)相關股份中擁有權益(定義見證券及期貨條例第XV部)。
- (4) 百分比乃按於最後實際可行日期佳兆業集團控股有限公司已發行7,015,468,487股股份計算。

(II) 於本公司股本之主要權益

於最後實際可行日期，就董事及本公司主要行政人員所知，以下人士(除董事及本公司主要行政人員外)於股份或相關股份中擁有權益或淡倉，而其須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文向本公司作出披露，或直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下於本集團任何成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上權益，或擁有該等股本的購股權：

主要股東名稱	身份	持有股份數目 (附註1)	佔本公司 已發行股本 概約百分比 (附註3)
佳兆業集團控股有限公司 (「佳兆業控股」)	受控法團權益	103,530,000 (L) (附註2)	67.18%
Paramount Access Investments Limited (「Paramount Access」)	受控法團權益	103,530,000 (L) (附註2)	67.18%
葉昌投資有限公司 (「葉昌」)	實益擁有人	103,530,000 (L) (附註2)	67.18%

附註：

- (1) 「L」代表其股份好倉。
- (2) 葉昌由Paramount Access實益全資擁有，從而為佳兆業控股(1638.HK)全資擁有。根據證券及期貨條例，佳兆業控股及Paramount Access各自被視為在葉昌權益中擁有相同數目的股份權益。最後實際可行日期，103,530,000股股份已質押予中國山東高速資本有限公司全資附屬公司Safe Castle Limited。中國山東高速資本有限公司為山高控股集團有限公司(前稱中國山東高速金融集團有限公司)全資附屬公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：412)。
- (3) 百分比乃按於最後實際可行日期已發行154,110,000股股份計算。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，就董事及本公司主要行政人員所知，概無其他人士在任何股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部

第2及第3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接於附帶權利可在任何情況下於本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本中擁有10%或以上權益或該等股本的購股權。

3. 董事於資產、合約或安排之權益

概無董事自2022年12月31日(即本公司最近期刊發經審核賬目之編製日期)起及直至最後實際可行日期於本集團任何成員公司收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

概無董事在與本公司或任何其附屬公司訂立、於最後實際可行日期存續且對本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

4. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事已與本集團任何成員公司訂立或擬訂立於一年內不會屆滿或不可由本集團該成員公司毋須支付賠償(法定賠償除外)而終止的任何服務合約。

5. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事確認，本集團之財務或貿易狀況自2022年12月31日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)起並無出現任何重大不利變動。

6. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事或任何彼等各自之緊密聯繫人(定義見上市規則)於本集團業務以外與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之任何業務中擁有任何權益。

7. 專業人士資格及同意書

以下為提供本通函所載意見函件的專業人士之資格：

名稱	資格
大有融資有限公司	根據證券及期貨條例進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)的受規管活動之持牌法團

獨立財務顧問已就刊發本通函發出書面同意書，表示同意按本通函所載的形式及涵義，轉載其函件或引述其名稱，而其迄今並無撤回書面同意書。

於最後實際可行日期，獨立財務顧問並無於本集團任何成員公司擁有任何股權，亦無擁有認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之任何權利(無論在法律上是否可強制執行)。

於最後實際可行日期，獨立財務顧問並無於本集團任何成員公司自2022年12月31日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)以來收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

8. 訴訟

就本公司所知，於最後實際可行日期，本集團任何成員公司概無牽涉任何屬重大之訴訟或仲裁，而就董事所知，本集團任何成員公司亦概無任何待決或面臨威脅屬重大之訴訟或索償。

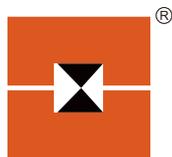
9. 雜項

本通函及隨附代表委任表格之中英文版本如有任何歧異，概以英文版本為準。

10. 備查文件

下列文件之副本於本通函日期起至股東特別大會日期(包括該日)止至少14天期間的正常辦公時間內，於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.jzywy.com/>)刊載：

- (i) 2023年物業管理服務框架協議；
- (ii) 2023年設備安裝及維護服務框架協議；
- (iii) 2023年物業助銷服務框架協議；
- (iv) 2023年物業租賃框架協議；
- (v) 獨立董事委員會致獨立股東之推薦建議函件；
- (vi) 獨立財務顧問函件；及
- (vii) 本附錄「專業人士資格及同意書」一節所述之書面同意書。



KAISA PROSPERITY HOLDINGS LIMITED

佳兆業美好集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2168)

茲通告佳兆業美好集團有限公司(「本公司」)謹訂於2024年1月8日(星期一)下午3時正假座香港中環干諾道中13-14號歐陸貿易中心1101-1102室會議室A舉行股東(「股東」)特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過本公司下列決議案(不論有否修訂)：

本通告所用詞彙與本公司日期為2023年12月18日之通函所界定者具有相同涵義。

普通決議案

1. 「動議批准及確認2023年物業管理服務框架協議(註有「A」字樣之副本已提呈大會並由大會主席簡簽，以資識別)及據此擬進行之交易(包括年度上限)，並授權本公司任何一名董事於其認為對使2023年物業管理服務框架協議及其項下擬進行之交易生效而言屬必要之情況下進行一切有關行動或事宜及簽署一切文件。」
2. 「動議批准及確認2023年設備安裝及維護服務框架協議(註有「B」字樣之副本已提呈大會並由大會主席簡簽，以資識別)及據此擬進行之交易(包括年度上限)，並授權本公司任何一名董事於其認為對使2023年設備安裝及維護服務框架協議及其項下擬進行之交易生效而言屬必要之情況下進行一切有關行動或事宜及簽署一切文件。」

股東特別大會通告

3. 「動議批准及確認2023年物業助銷服務框架協議(註有「C」字樣之副本已提呈大會並由大會主席簡簽,以資識別)及據此擬進行之交易(包括年度上限),並授權本公司任何一名董事於其認為對使2023年物業助銷服務框架協議及其項下擬進行之交易生效而言屬必要之情況下進行一切有關行動或事宜及簽署一切文件。」
4. 「動議批准及確認2023年物業租賃框架協議(註有「D」字樣之副本已提呈大會並由大會主席簡簽,以資識別)及據此擬進行之交易(包括年度上限),並授權本公司任何一名董事於其認為對使2023年物業租賃框架協議及其項下擬進行之交易生效而言屬必要之情況下進行一切有關行動或事宜及簽署一切文件。」

承董事會命
佳兆業美好集團有限公司
主席
廖傳強

香港, 2023年12月18日

註冊辦事處:

Cricket Square Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman, KY1-1111
Cayman Islands

香港主要營業地點:

香港
銅鑼灣
希慎道33號
利園一期
19樓1901室

附註:

- (1) 凡有權出席股東特別大會,並於會上投票之股東,均有權委任另一名人士作為其代表代其出席大會並於會上投票。受委代表毋須為股東。倘超過一名人士獲委任,則委任書上須註明每位有關受委代表所代表之有關股份數目與類別。
- (2) 如屬聯名持有人,則不論親自或委派代表出席大會,排名首位的持有人的投票將獲接納,而其他聯名持有人的投票將不獲接納;而就排名先後而言,以上出席人士中在該股份的股東名冊排名首位者將唯一有權就該股份投票。

股東特別大會通告

- (3) 代表委任表格連同其據以簽署的授權書或其他授權文件(如有)(或經核證副本),必須於上述大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前送交本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓),方為有效。填妥及交回代表委任表格後,本公司股東仍可依願親身出席上述大會(或其任何續會),並於會上投票。
- (4) 本公司將於下列期間暫停辦理股份過戶登記手續:

為釐定有權出席將於2024年1月8日(星期一)舉行之應屆股東特別大會及於會上投票之本公司股東,本公司將於2024年1月4日(星期四)至2024年1月8日(星期一)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票,所有股份過戶文件須於2024年1月3日(星期三)下午4時30分前送交本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司,地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室,以辦理登記手續。